

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté d'agglomération
Paris Saclay
pour le bien situé 37 rue de Longjumeau à
Champlan
cadastré section AI n°65 et AI n°70

Décision N° 2100066

Réf. DIA n° 91136 20 1 0041 reçue en Mairie de Champlan le 09/12/2020

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 2 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone Uib du PLU, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...), et correspondant à une zone tampon entre la zone UC et la zone UI,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Pré de Paris » et ses principes d'aménagement,

Vu le classement du bien en zone B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-DDT-STP-017 du 28 janvier 2020 portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le secteur « Pré de Paris » situé sur la Commune de Champlan,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la délibération du 26 juin 2020 n°B20-2-10 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 25 juin n°2020-36 du Conseil municipal de Champlan approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 16 juillet 2020 n°2020-195 de la Communauté Paris Saclay approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 24 juillet 2020 entre la ville de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF déterminant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur des périmètres spécifiques, dont le secteur « Pré de Paris »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par la SCI ATHENA, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 décembre 2020 en mairie de Champlan, informant Monsieur le Maire de l'intention

du propriétaire d'aliéner le bien situé à Champlan, 37 rue de Longjumeau, cadastré section AI n°65 et AI n°70, libre de toute occupation, moyennant le prix de 1 300 000 € HT, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 78 000€ TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-DDT-STP-017 du 28 janvier 2020 portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD), désignant la Communauté Paris Saclay comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité, et donnant à Monsieur le Président de ladite Communauté d'agglomération compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision du président de la Communauté d'agglomération Paris Saclay n°2021-2 en date du 28 janvier 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 14 janvier 2021 et leur réception le 30 janvier 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 23 février 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la ZAD du Pré de Paris par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 mars 2021,

Considérant :

Considérant que le quart nord-est de la commune de Champlan, correspondant à la ZAD « Pré de Paris », est identifié par le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) comme un secteur de développement économique préférentiel,

Considérant le zonage B du PEB d'Orly qui n'autorise qu'un usage d'activités dans ce secteur,

Considérant que le Schéma de l'Offre Economique de la Communauté d'agglomération Paris Saclay montre l'opportunité de créer un pôle d'activités dédié sous forme de filière industrielle et technologique sur la commune de

Champlan, au croisement des axes de développement économiques majeurs du territoire, à savoir l'axe est-ouest (Saclay-Massy-Orly) et l'axe nord-sud (RN20),

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'implantation de nouvelles activités dans les secteurs couverts par la zone B du Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly, et d'optimisation dans la répartition des zones d'activités sur le territoire afin d'éviter les conflits d'usage avec les secteurs résidentiels en termes d'accessibilité,

Considérant les objectifs de développement d'un pôle d'activité autour de la future gare Tram Train de Champlan et de renforcement de la dynamique économique à l'échelle de l'agglomération exposés dans l'OAP visé ci-dessus,

Considérant l'OAP susvisé laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de 200 000m² d'activités mixtes de productions industrielles et technologiques,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UIb au PLU, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...),

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de réalisation d'une zone d'activités économiques de 200 000m² présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à organiser l'accueil des activités économiques au sein de ce secteur préférentiel nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Pré de Paris » et notamment les acquisitions des biens sis 16bis rue de Longjumeau et 22 chemin de Chilly à Champlan démontrent la réalité du projet,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens

de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de la zone d'activités économique du « Pré de Paris »,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 37 rue de Longjumeau à Champlan (91160), cadastré section AI n° 65 et AI n°70, soit au prix de 1 300 000 EUR (UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de 78 000 EUR (SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- SCI ATHENA, 153 route de Langlade à BERNIS (30620), propriétaire du bien,
- Maître Jean-Pierre GALANDON, 7 place du Maréchal Leclerc à BREVAL (78980), notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Champlan.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Versailles.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Versailles.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le **19 MARS 2021**



Gilles BOUVELOT
Directeur Général